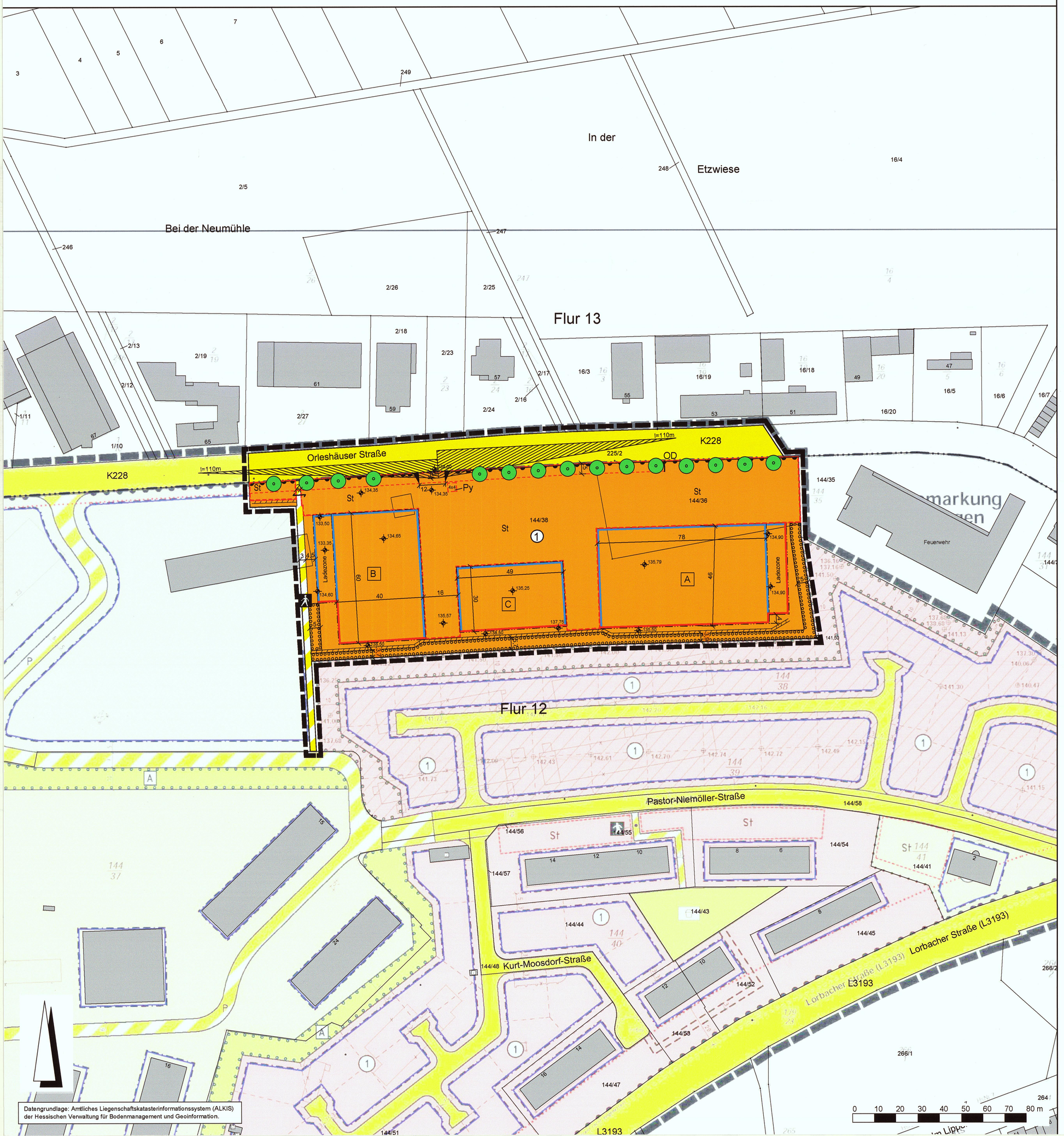
Stadt Büdingen, Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 52 "Am Lipperts" - 2. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. 2018 S. 198).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flur 12 — Flurnummer
- 144/38 — Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- SO$_{Deh}$ — Sondergebiet Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel; hier: Nahversorgung

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschossflächenzahl
- Z — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Normalnull (NN), hier:
- OK$_{Geb.}$ — Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baulinie
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
- Fußweg (öffentlich)
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrt
- Einfahrtbereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Anpflanzung von Laubbäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:
- St — Stellplätze (innerhalb der Bauverbotszone sind nur nicht notwendige Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung zulässig und auch diese nur, wenn der Straßenbaulastträger im Baugenehmigungsverfahren zustimmt)
- Py — Werbepylon
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Stützmauer

Sonstige Darstellungen

- Bauverbotszone
- 135,25 — Sollhöhe Geländehöhe in m über Normalnull (NN)
- Bemaßung (verbindlich)
- OD — OD-Stein
- Sichtdreieck (Anfahrsicht) (Die Sichtfelder (Anfahrsicht) sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe über Geländeoberkante freizuhalten)

Nutzungsschablone

Baugebiet	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OK$_{Geb.}$
①	SO$_{Deh}$	0,6	0,6	I	145,0 müNN

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)

1.1.1 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebietes für die Nahversorgung sind zulässig:

A: ein Lebensmittelvollsortimenter mit max. 2000 m² Verkaufsfläche und ein Backshop mit Bestuhlung auf einer Fläche von max. 100 m².
B: ein Lebensmitteldiscounter mit max. 1200 m² Verkaufsfläche
C: ein Drogerie-Fachmarkt mit max. 700 m² Verkaufsfläche.

1.1.2 Randsortimente dürfen jeweils auf max. 10 % der zulässigen Verkaufsfläche angeboten werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

1.2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ = 0,9 überschritten werden.

1.3 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.3.1 Gehwege, Stellplätze und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

1.4 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.4.1 Die Ladezonen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen A und B sind einzuhausen.

1.4.2 Auf den Baulinien stehende Gebäudeaußenwände dürfen keine Wandöffnungen aufweisen. Hiervon ausgenommen sind Fenster und Türen unmittelbar angrenzender Büro- und Sozialräume sowie Notausgänge.

1.4.3 Die Fahrwege der Kundenparkplätze sind mit einer Asphaltoberfläche zu versehen oder mit scharfkantigem, fasenfreiem Pflaster zu befestigen.

1.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.5.1 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Gehölzstruktur aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern (Laubstrauchhecke) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Auf die einzuhaltenden Grenzabstände nach Hessischem Nachbarrechtsgesetz sei hingewiesen.

1.6 Anpflanzen von Laubbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.6.1 Je 5 Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum gemäß Artenliste 3.1 zu pflanzen und zu unterhalten.

1.6.2 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gemäß Plankarte (vgl. Artenliste 3.1). Eine Verschiebung der Standorte von bis zu 3 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig. Die Anpflanzungen können auf die Anpflanzungen gem. 1.6.1 angerechnet werden.

1.7 Flächen zum Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.7.1 Die Dachflächen der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen B und C sind mit Ausnahme der jeweiligen Ladezone zu mind. 80% dauerhaft zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mind. 8 cm betragen.

1.8 Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

1.8.1 Die Höhenlage der Baugrundstücke ist gemäß eingetragener Soll-Höhenpunkte in der Planzeichnung herzustellen; Abweichungen um bis zu 0,50 m sowie Abböschungen sind zulässig. Gegenüber den angrenzenden Baugebieten und Verkehrsflächen ist eine Anpassung an die dortige Geländeoberkante durch An- und Abböschungen sowie Stützmauern auch auf den privaten Grundstücksflächen zulässig.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 2 HBO

2.1.1 Innerhalb der Bauverbotszone sind Werbeanlagen unzulässig.

2.1.2 Werbeanlagen dürfen nur in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper errichtet werden; die maximale Höhe der Werbeanlagen ist auf die tatsächliche Gebäudehöhe zu begrenzen. Hiervon ausgenommen ist eine gemeinsame Werbeanlage (Pylon) mit einer Höhe von max. 146 m über NN an der in der Planzeichnung festgesetzten Stelle.

2.1.3 Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

2.2 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.2.1 Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,5 m über der Geländeoberkante. Einfriedungen mit Mauern und Mauersockeln sind nur straßenseitig zulässig. Ihre Höhe ist auf die in Satz 1 bezeichnete Höhe nicht anzurechnen.

2.3 Stellplätze (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

2.3.1 PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

2.4 Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

2.4.1 Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum je 25 m², ein Strauch je 1 m². (Vgl. Artenliste unter 3.1) Die Anpflanzungen gem. 1.5 und 1.6 können angerechnet werden.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Artenliste (Auswahl/Empfehlung)

Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:
Bäume 1. Ordnung: H., 3 x v., m. B. STU 14-16 cm
Bäume 2. Ordnung: H., 3 x v., m. B. STU 14-16 cm; Hei., 2 x v., 100-150
Sträucher: Str., 2 x v., 100-150

Bäume 1. Ordnung:	Bäume 2. Ordnung:
Bergahorn - Acer pseudoplatanus	Feldahorn - Acer campestre
Spitzahorn - Acer platanoides	Hainbuche - Carpinus betulus
Rotbuche - Fagus sylvatica	Wildapfel - Malus sylvestris
Esche - Fraxinus excelsior	Wildbirne - Pyrus pyraster
Traubeneiche - Quercus petraea	Eberesche - Sorbus aucuparia
Stieleiche - Quercus robur	Salweide - Salix caprea

Sträucher:

Hainbuche	- Carpinus betulus	Schwarzdorn	- Prunus spinosa
Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea	Kreuzdorn	- Rhamnus cathartica
Hasel	- Corylus avellana	Hundsrose	- Rosa canina
Weißdorn	- Crataegus monogyna/laevigata		
Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana	Rote Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
Faulbaum	- Frangula alnus		

3.2 Stellplätze

Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Büdingen in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

3.3 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in Zone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes. Hierin sind Bohrungen und Aufgrabungen über 5 m Tiefe nach § 74 HWG besonders genehmigungspflichtig. Zuständig für die Erteilung der Genehmigung ist die Untere Wasserbehörde des Wetteraukreises.

3.4 Verwertung von Niederschlagswasser

3.4.1 Gem. § 37 Abs. 4 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

3.4.2 Gem. § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

3.5 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

3.6 Artenschutz

3.6.1 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Es ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Abweichungen von den o.g. Maßnahmen erfordern eine vorgreifliche Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises.

3.6.2 Zur Beleuchtung von Außenbereichen, Werbeanlagen usw. werden Leuchtmittel mit UV-armen Lichtspektren und geschlossenem Gehäuse oder LED-Lampen empfohlen.

3.7 Kampfmittel

Vor Beginn von Baugrunduntersuchungen, bodeneingreifenden Baumaßnahmen usw. ist eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel) erforderlich.

3.8 Altablagerungen und Altlasten

3.8.1 Alle bodenrelevanten Veränderungen auf Grundstücken mit festgestellter „schädlicher Bodenver- änderung" bedürfen gemäß § 11 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz der Zustimmung der zuständigen Bodenschutzbehörde.

3.8.2 Die Flurstücke 144/36, 144/37, 144/38, 144/39, 144/40 und 144/41, Gemarkung Büdingen, Flur 12 dürfen erst nach der Sanierung / Aufhebung des Vermerks „schädliche Bodenveränderung" durch das Regierungspräsidium Darmstadt einer Nutzung zugeführt werden.

3.9 Bauverbotszone

Innerhalb der Bauverbotszone der Kreisstraße 228 sind

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.

4. Vermerke

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am: 15.12.2017

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich im Kreis-Anzeiger bekanntgemacht am: 23.02.2019

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich im Kreis-Anzeiger bekanntgemacht am: 23.02.2019

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 06.03.2019 bis 05.04.2019 bis einschließlich:

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich im Kreis-Anzeiger bekanntgemacht am: 18.05.2019

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 27.05.2019 bis 28.06.2019 bis einschließlich:

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am: 18.10.2019

Büdingen, den 19.10.2020 Siegel der Stadt Büdingen

Bürgermeister Erich Spamer

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Büdingen, den 21.10.2020 Siegel der Stadt Büdingen

Bürgermeister Erich Spamer

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Büdingen gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am:

Büdingen, den 26.11.2020 Siegel der Stadt Büdingen

Bürgermeister Erich Spamer

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0 Fax. 06403/9537-30

Stadt Büdingen, Kernstadt
Bebauungsplan Nr. 52 "Am Lipperts" - 2. Änderung

Satzung

Stand:	17.12.2018 07.01.2019 21.02.2019 17.05.2019 09.07.2019
Bearbeiter:	Fischer
CAD:	Welteiin, Sohn.
Maßstab:	1: 1.000